

Сучасний стан та перспектива розвитку житлових умов населення, на прикладі міст харків, донецьк, одеса

Железнякова І.Л., Харківська національна академія міського господарства

Житло – це одна з головних умов життєдіяльності людей, без яких вони не можуть забезпечити своє існування, задовольнити необхідні матеріальні і соціальні потреби. Тому задоволення первинної потреби людини в житлі є одним з головних і необхідних умов його існування.

Житло, насамперед, повинне відповідати мінімальним функціональним вимогам з безпеки експлуатації (ветхий або аварійний житловий фонд, відповідати санітарно – епідеміологічним нормам (екологічні вимоги ,зони радіаційного ураження, низька якість будівельних матеріалів, вплив електромагнітних випромінювань).

Стан житлового фонду з кожним роком продовжує погіршуватися, внаслідок зниження експлуатаційних якостей будинків і недостатніх обсягів фінансування необхідних заходів житлово-комунальним господарством. Тому актуальність даної проблеми з плином часу загострюється.

Житловий фонд Донецької області нараховує 38,3 тис. житлових будинків, загальною площею 50,78 млн. кв. м., з яких – 36,4 тис. будинків розташовані в містах і 1,9 тис. будинків – в районах області. Більшість житлових будинків або 61% ,були введено в експлуатацію в 1951-1990 роках.

Щорічне обстеження житлового фонду показало ,що його фізична зношеність до 40% - це 19,5% будинків (або 44,5% їх загальної площі). Решта будинків, а це близько 80%, потребують ремонту, з яких 25,5% - невідкладному капітальному. Недостатність бюджетних коштів на виконання капітальних ремонтів негативно впливає на технічний стан житла. Місцевими бюджетами міст і районів на капітальний ремонт житла направляються тільки 25-35% від нормативної потреби. Рекомендуються тільки найбільш життєво важливі конструкції – несучі конструкції, покрівля, інженерні комунікації і ліфти. На капітальний ремонт житла в 2010 році було витрачено 167,3 млн. грн., в тому числі бюджетами міст і районів витрачено 129,7 млн. грн., і 37,6 млн. грн.. з інших джерел фінансування. За ці кошти протягом року було капітально відремонтовано та реконструйовано 606,2 тис кв. м. покрівель, 93,7 тис. п. м. внутрішньо-будинкових інженерних комунікацій (в т.ч. – 15,2 тис п. м. трубопроводів холодного водопостачання, 14,9 тис. п. м. трубопроводів гарячого водопостачання, 32,0 тис п. м. трубопроводів систем централізованого тепlopостачання, 4,5 тис п. м. трубопроводів каналізаційних систем, 7,1 тис п. м. систем енергопостачання). І відновлена роботі 368 ліфтів та 10 систем диспетчерського контролю (в т.ч. модернізовано -106, капітально відремонтовано - 262)

Стан житлового фонду м. Одеси близько до катастрофічного. Близько 75% житлових будинків потребують капітального ремонту. 80% всіх «хрущовок», ресурс яких давно вичерпаний, вимагають негайного відселення мешканців і проведення капітального ремонту – ці споруди вже несуть

реальну небезпеку для життя людей. З урахуванням того, що термін експлуатації житлового фонду дореволюційної споруди з каменю – ракушняку, що має низькі міцності характеристики, давно минув. Практично вся центральна частина міста знаходиться в аварійному стані (для довідки: 54% житлового фонду Одеси – це будівлі, побудовані до 1917 року), кожен третій будинок, а їх понад 2000 – вимагає капітального ремонту).

Житловий фонд м. Харкова станом на 1.01.2010р. склав 31,0 млн. м² загальної площі. Приватний і приватизований житловий фонд складає більше двох третин житла міста – 27,7 млн. м² загальної площі (89,4%), державний та комунальний житловий фонд – лише 3,3 млн. м² (10,6%). В середньому на одного мешканця міста припадає 21,1 м² загальної площі.

Станом на 1.01.2010р. по м. Харкову налічувалось 599,2 тис. квартир (включаючи 14 квартир житла, яке знаходиться на балансі підприємств банкрутів та тих, що повністю припинили свою діяльність), з яких 28,6% – однокімнатні, 37,9% – двокімнатні, 28,1% – трикімнатні, квартири з більшою кількістю кімнат складають 5,4%.

Обладнання житлового фонду водопроводом склало 93,6% загальної площі, каналізацією – 93,2%, центральним опаленням – 99,6%, ваннами (душовими) – 92,1%, газом – 90,3%, гарячим водопостачанням – 91,0%, підлоговими електроплитами – 9,2%.

Протягом минулого року ветхий та аварійний житловий фонд збільшився на 7.8% та склав 215.8 тис. м² загальної площі. Постійно мешкають у цих приміщеннях 5,5 тис. чоловік.

На капітальний ремонт протягом року витрачено 31,5 млн. грн., загальна площа відремонтованих приміщень склала 15,6 тис. м².

Із 69,9 тис. житлових будинків міста 60,7 тис. будинків (86,8%) – приватне та приватизоване житло, 9,2 тис. будинків (13,2%) – державний та комунальний житловий фонд.

Через кризу в будівництві площа старого та аварійного житла в країні тільки збільшується. Більш того, кількість на території України росте катастрофічними темпами, і через кілька років може початися його обвалення.

Необхідне поетапне вирішення проблем з урахуванням можливостей бюджетного фінансування всіх рівнів та залучення позабюджетних ресурсів.